

## Zoning By-law Amendment Re-Circulation Proposal Summary

Owner: 4329163 Canada Inc.

File N°: D02-02-22-0038

Applicant: Fotenn Consultants (c/o Jamie Posen)

Comments due date: February 5, 2024

Applicant Address: 396 Cooper St. Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Sarah Ezzio

Ward: Ward 6 - Stittsville

Applicant E-mail: [posen@fotenn.com](mailto:posen@fotenn.com)

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: (613) 730-5709 ext. 236

---

### Site Location

6310 Hazeldean Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a resubmission of a Zoning By-Law Amendment application for the site at 6310 Hazeldean Road. The current proposal is to construct a residential development containing 431 dwelling units within two buildings, with heights stepping up from three stories to a 25-storey tower.

### Proposal Details

The site is located on the south side of Hazeldean Road, west of Carp Road and east of West Ridge Drive. The subject property is currently vacant and the rear property line is well vegetated with trees. To the north of the property is Stittsville Corners Shopping Plaza; to the east is an RV dealership, and to the south and west are Crossing Bridge Estates and Timberemere Subdivisions which are comprised of low-rise detached dwellings.

The applicant submitted a Zoning By-law Amendment application in April of 2022 to accommodate three nine-storey mixed-use buildings with 317 residential units and commercial uses at grade. This proposal included a total of 365 parking spaces in an underground garage, as well as 84 surface parking spaces. The site was to be accessed by one vehicular access proposed from Hazeldean Road.

An application resubmission has now been received, including a revised proposal for a residential development containing 431 dwelling units. The 'L'-shaped western building includes a three storey component, a seven storey component and a nine-storey component, as well as a screened parking structure of three-stories with a rooftop amenity area in the rear. A second building to the east of the property includes a three-storey component, a seven storey component, and a 25-storey tower located within the northwest corner of the site. The revised proposal includes 389 parking spaces for

residents and 86 spaces for visitors, accessed from a site entrance off Hazeldean Road. As the proposal differs considerably from the original proposal circulated, this notice is provided for the purposes of updating the details of the proposal.

## Zoning By-law Amendment

The current Zoning By-law Amendment application requests the following site-specific provisions from the City of Ottawa Zoning By-Law 2008-250:

- The Zoning By-law requires a maximum height of 15 metres, whereas the development proposes a height of 77 metres; and,
- The Zoning By-law requires a minimum vehicle parking space rate of 1.2 spaces per dwelling units, whereas the development proposes a reduced rate of 0.9 spaces per dwelling unit.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is April 10, 2024.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0038 in the subject line.

- a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Sarah Ezzio**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 23493  
[Sarah.Ezzio@ottawa.ca](mailto:Sarah.Ezzio@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage – Nouvelle diffusion

Propriétaire : 4329163 Canada Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0038

Requérant : Fotenn Consultants (att. : Jamie Posen)

Date limite des commentaires : Le 5 février 2024

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Sarah Ezzio

Quartier : 6 – Stittsville

Courriel du requérant : posen@fotenn.com

Conseiller du quartier : Glen Gower

N° de tél. du requérant : (613) 730-5709, poste 236

---

### Emplacement

6310, chemin Hazeldean

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une nouvelle demande de modification du Règlement de zonage visant le bien-fonds situé au 6310, chemin Hazeldean. La proposition actuelle concerne la réalisation d'un aménagement résidentiel constitué de 431 logements occupant deux immeubles allant de trois étages à 25 étages pour ce qui est de la tour devant s'ériger au nord-est.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud du chemin Hazeldean, à l'ouest du chemin Carp et à l'est de la promenade West Ridge. Il est actuellement vacant et on retrouve de nombreux arbres sur sa limite de propriété arrière. On retrouve le centre commercial Stittsville Corners au nord, un concessionnaire de VR à l'est ainsi que les lotissements Crossing Bridge Estates et Timberemere, constitués d'habitations isolées de faible hauteur, au sud et à l'ouest.

Le requérant a présenté en avril 2022 une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction de trois immeubles de neuf étages, abritant 317 logements et des commerces au rez-de-chaussée. Ce projet comprenait en outre l'aménagement de 365 places de stationnement dans un garage souterrain ainsi que 84 places en surface. L'emplacement devait être accessible par une entrée donnant sur le chemin Hazeldean.

Une nouvelle demande a été reçue et cette proposition révisée concerne un aménagement résidentiel constitué de 431 logements. Le bâtiment en forme de « L » et situé à l'ouest comprend une aile de trois étages, une aile de sept étages et une aile de neuf étages, ainsi qu'une structure de stationnement dissimulée de trois niveaux et disposant d'une aire d'agrément sur le toit à l'arrière. Un

second bâtiment, construit à l'est de la propriété, comprend une aile de trois étages, une aile de sept étages et une tour de 25 étages construite à l'angle nord-ouest de l'emplacement. Le projet révisé comprend 389 places de stationnement pour les résidents et 86 places de stationnement pour les visiteurs, qui seront accessibles par une entrée donnant sur le chemin Hazeldean. Puisque la proposition diffère considérablement de celle diffusée à l'origine, le présent avis a pour objet d'en actualiser les détails.

## **Modification du Règlement de zonage**

La nouvelle demande permettrait d'apporter les changements suivants aux dispositions propres à l'emplacement figurant dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa :

- Le Règlement de zonage limite la hauteur maximale à 15 mètres, alors que l'aménagement s'élèverait à 77 mètres; et
- Le Règlement de zonage exige un taux de stationnement pour véhicule minimal de 1,2 place par logement, alors que le projet d'aménagement propose un taux réduit à 0,9 place par logement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 10 avril 2024.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

## **Demande d'affichage du présent résumé**

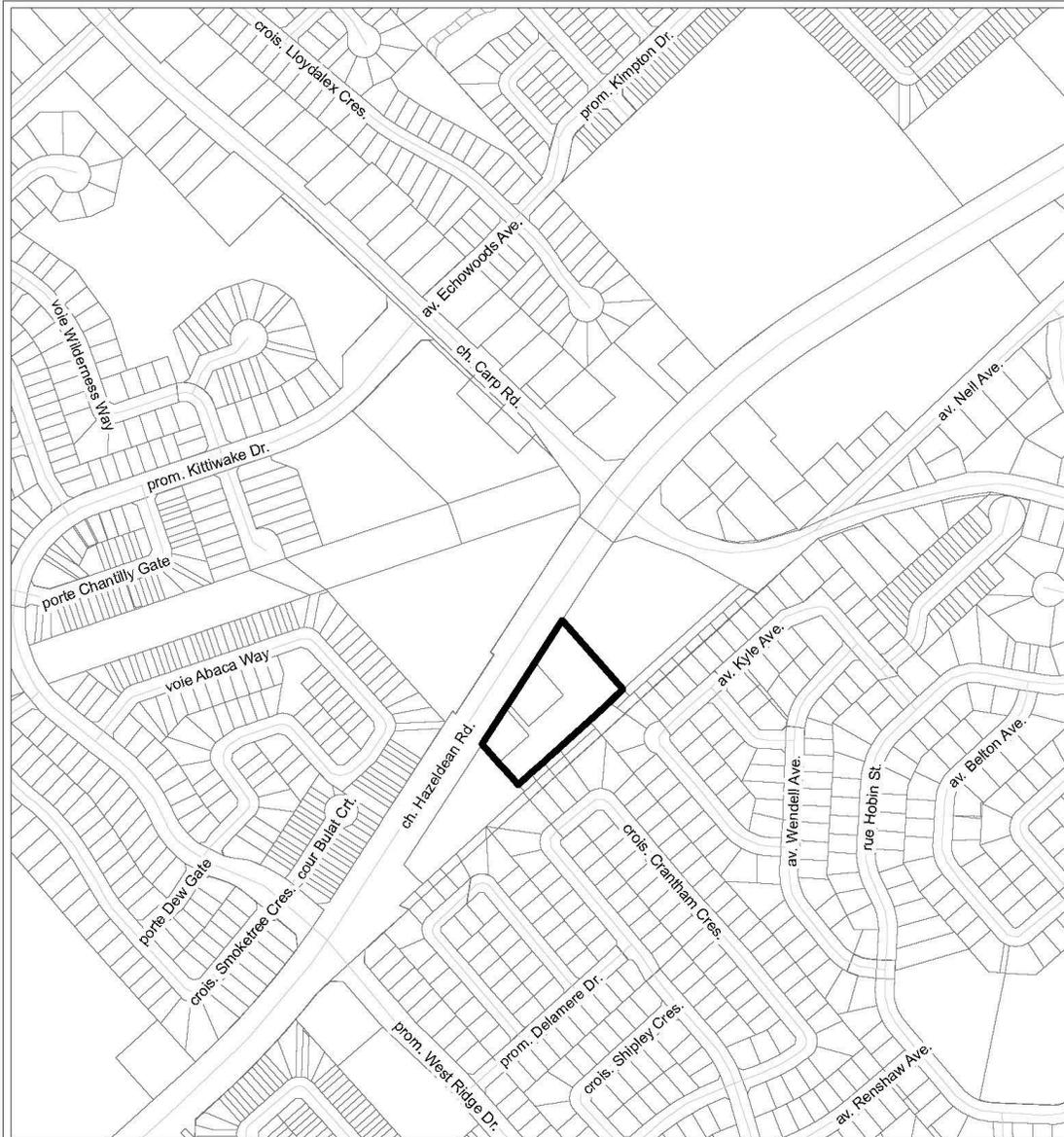
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-22-0038 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Sarah Ezzio**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 23493  
[Sarah.Ezzio@ottawa.ca](mailto:Sarah.Ezzio@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-22-0038	24-0054-D		
I:\CO\2024\ZKP\Hazeldean_6310			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 01 / 12			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

